Frechen

Doppelhaushälfte mit großem Süd-Garten in verkehrsberuhigter Lage von Frechen-City!

Objektnummer: 26390022



KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 377 m²

Objektnummer: 26390022 - 50226 Frechen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26390022 - 50226 Frechen

Auf einen Blick

Objektnummer	26390022
Wohnfläche	ca. 102 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1934

Kaufpreis	349.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1993
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 77 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26390022 - 50226 Frechen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	11.02.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	426.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1934

Objektnummer: 26390022 - 50226 Frechen

Die Immobilie





Objektnummer: 26390022 - 50226 Frechen

Die Immobilie





Objektnummer: 26390022 - 50226 Frechen

Die Immobilie





Objektnummer: 26390022 - 50226 Frechen

Die Immobilie





Objektnummer: 26390022 - 50226 Frechen

Die Immobilie





Objektnummer: 26390022 - 50226 Frechen

Die Immobilie





Objektnummer: 26390022 - 50226 Frechen

Die Immobilie





Objektnummer: 26390022 - 50226 Frechen

Die Immobilie





Objektnummer: 26390022 - 50226 Frechen

Die Immobilie





Objektnummer: 26390022 - 50226 Frechen

Die Immobilie





Objektnummer: 26390022 - 50226 Frechen

Die Immobilie





Objektnummer: 26390022 - 50226 Frechen

Die Immobilie





Objektnummer: 26390022 - 50226 Frechen

Ein erster Eindruck

Diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1934 befindet sich in einer verkehrsberuhigten Lage von Frechen-City. Auf einem ca. 377 m² großen Grundstück bietet das Haus ca. 102 m² Wohnfläche sowie ca. 77 m² Nutzfläche. Fünf Zimmer verteilen sich auf das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss. Ein angebauter Winterbalkon, zwei zusätzliche Räume im Dachgeschoss und der großzügige Garten eröffnen weitere Möglichkeiten für die künftige Gestaltung.

Im Erdgeschoss befinden sich die Küche, zwei Zimmer sowie ein separates WC und eine Dusche. Im Rahmen der Sanierung bietet sich die Möglichkeit, die beiden Sanitärbereiche zu einem größeren Badezimmer zusammenzuführen. Die zwei Zimmer eignen sich beispielsweise als Schlaf- oder Kinderzimmer sowie als Arbeitsbereich. Der angebaute Winterbalkon ergänzt diese Ebene um einen Aufenthaltsbereich mit Blick in den Garten.

Das erste Obergeschoss umfasst drei weitere Zimmer und ein Badezimmer. Ob Schlafräume, Gästezimmer oder Büro – die Räume lassen sich entsprechend den persönlichen Wohnbedürfnissen nutzen.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei zusätzliche Räume, die derzeit als Nutzfläche ausgewiesen sind. Im Zuge der Sanierung können ihre künftige Nutzung und mögliche Einbindung in das Wohnkonzept unter Berücksichtigung der baurechtlichen Voraussetzungen geprüft werden.

Über den Keller gelangt man auf die ca. 37 m² große Terrasse und in den ca. 165 m² großen Garten. Dieser bietet Platz für einen Essbereich im Freien, eine Rasenfläche zum Spielen sowie individuell angelegte Beete. Die großzügige Fläche ermöglicht es, unterschiedliche Gartenbereiche zu gestalten und zugleich eine zusammenhängende Grünfläche zu erhalten.

Das Haus befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die erforderlichen Arbeiten bieten die Gelegenheit, die Raumgestaltung an die eigenen Vorstellungen anzupassen und sowohl die Ausstattung als auch die Gebäudetechnik zeitgemäß zu erneuern.

Objektnummer: 26390022 - 50226 Frechen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Innenstadtbereich von Frechen, westlich der Kölner Stadtgrenze. Der Standort verbindet ein Wohnumfeld mit einer gewachsenen Infrastruktur und der Nähe zur benachbarten Großstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Einrichtungen stehen im Umfeld zur Verfügung und erleichtern die Organisation des Alltags.

Die täglichen Einkäufe lassen sich unter anderem in den nahe gelegenen Lebensmittelmärkten am Zedernweg erledigen. Ergänzend bietet die Frechener Innenstadt weitere Geschäfte und gastronomische Angebote. Die Fußgängerzone schafft dabei Gelegenheit, Besorgungen mit einem Stadtbummel oder einem Besuch in einem Café oder Restaurant zu verbinden.

Für Familien sind die Betreuungs- und Bildungsangebote in der Umgebung von Bedeutung. Dazu gehören das städtische Familienzentrum Flohzirkus, die Ringschule als Grundschule und das Gymnasium der Stadt Frechen. Damit sind Angebote für unterschiedliche Altersstufen im örtlichen Umfeld vorhanden. Arztpraxen und Apotheken decken die alltägliche medizinische Versorgung ab; mit dem St.-Katharinen-Hospital befindet sich zudem ein Krankenhaus in der Nähe.

Der öffentliche Nahverkehr ist über eine nahe gelegene Bushaltestelle zugänglich. Innerhalb Frechens stellt die Stadtbahnlinie 7 die Verbindung nach Köln her. Sie führt unter anderem zum Rudolfplatz und zum Neumarkt und ermöglicht damit die Fahrt zu zentralen Einkaufs-, Arbeits- und Freizeitangeboten der Kölner Innenstadt ohne Umstieg. An den innerstädtischen Haltestellen bestehen weitere Anschlussmöglichkeiten im Kölner Verkehrsnetz.

Auch für Autofahrer bietet Frechen eine gute regionale und überregionale Anbindung. Über die Anschlussstelle Frechen ist die A1 erreichbar; am Autobahnkreuz Köln-West besteht die Verbindung zur A4. Diese Verkehrsachsen erschließen sowohl den Kölner Raum als auch weitere Ziele im Rheinland und in Richtung Aachen. Die Lage eignet sich damit auch für Berufspendler, die zwischen Frechen, Köln und den umliegenden Städten unterwegs sind.

Objektnummer: 26390022 - 50226 Frechen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder ein Haus beziehungsweise eine Wohnung in kaufen? VON POLL IMMOBILIEN Köln-Dellbrück ist Ihr erfahrener Immobilienmakler in Köln für professionelle Immobilienbewertung und zuverlässige Vermarktung.

Wir begleiten Sie mit lokaler Marktkenntnis, persönlicher Beratung, professioneller Exposé-Erstellung, gezielter Käuferansprache und strukturierter Vermarktung beim Hausverkauf oder Wohnungsverkauf bis zum erfolgreichen Abschluss.

VON POLL IMMOBILIEN Köln-Dellbrück steht für kompetente Immobilienmakler-Leistungen beim Hausverkauf/Wohnungsverkauf, zuverlässige Betreuung und fundierte Kenntnis des regionalen Immobilienmarktes.

Wenn Sie einen Makler in Köln-Mülheim, Köln-Kalk oder Köln-Porz suchen, sind wir

gerne Ihr Maklerbüro vor Ort. Wir helfen Ihnen ebenfalls gerne bei der Suche nach einer passenden Immobilie in gefragten Kölner Stadtteilen wie Dellbrück, Holweide, Brück, Höhenhaus, Dünnwald, Mülheim, Kalk, Ostheim, Merheim, Rath/Heumar, Porz, Wahn, Zündorf, Ensen, Westhoven, Urbach und Eil.

Objektnummer: 26390022 - 50226 Frechen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln
Tel.: +49 221 - 29 74 84 95
E-Mail: koeln.dellbrueck@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com